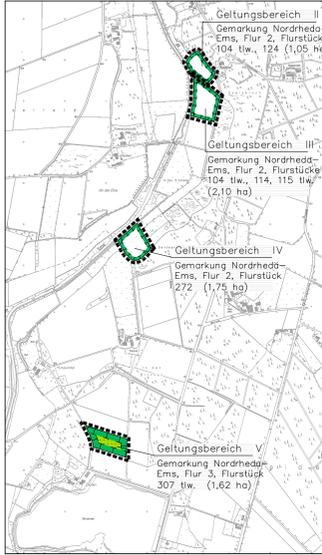


# STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK BEBAUUNGSPLAN NR. 308 "GEWERBEBIET GÜTERSLOHER STRASSE", Erweiterung und 2. Änderung

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB**
- Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 09.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschließen.
- Dieser Beschluss ist am 07.04.2006 öffentlich bekanntgemacht worden.
- Rheda-Wiedenbrück, den 12.12.2006
- Gez. Albert Jürgenschellert  
Vorstandsvize des RWV
- Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1), 4(1) BauGB**
- Nach erteilter öffentlicher Bekanntmachung am 18.11.2005 wurde die früheste Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durch eine Bürgerversammlung am 08.12.2005 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.09.2005 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.
- Rheda-Wiedenbrück, den 12.12.2006
- I.A. gez. König
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB**
- Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 09.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.04.2006 hat der Bebauungsausschuss mit Begründung, Umweltbericht und den vom Ausschuss bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 09.03.2006 bis 09.03.2006 öffentlich ausgestellt.
- Rheda-Wiedenbrück, den 12.12.2006
- Gez. Albert Jürgenschellert  
Vorstandsvize des RWV
- Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB**
- Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 10(1) BauGB am 08.10.2006 zur Satzung beschlossen.
- Rheda-Wiedenbrück, den 22.12.2006
- Im Auftrag des Rates der Stadt
- gez. Jobstinglere  
Bürgermeister
- Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB**
- Die Erstellung der Genehmigung nach § 10(3) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsausschusses am 08.10.2006 ist am 08.10.2007 öffentlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und § 10(3) BauGB mit einer zusammenfassenden Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
- Mit öffentlicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
- Rheda-Wiedenbrück, den 30.03.2007
- gez. Jobstinglere  
Bürgermeister
- Planunterlagen**
- Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanVO vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im Besonderen Bereich:
- 01.01.2005 (bzgl. Bebauung) 01.01.2005 (bzgl. Flurstücksnachweis)
- Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (Plan-DXF-DWG) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geomatrisch verbindlich.
- Rheda-Wiedenbrück, den 03.01.2007
- Vermessungsamt Dilling Burck
- gez. Beck



Externe Ausgleichsflächen für den B-Plan Nr. 308  
Erweiterung und 2. Änderung



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2006 (BGBl. I S. 1818) m.V.v. 1.7.2005.  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 460).  
 Flurabteilungsverordnung (PlanV) 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 68);  
 Landesbauordnung (Bau NRW); § 9(1) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (GV/NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV/NRW S. 259).  
 Landschaftsverordnung (LWG NRW); in der z.Zt. geltenden Fassung.  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

### B. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)

1.1 Industriegebiet GI gemäß § 9 BauNVO, wie folgt gegliedert nach § 14(1) Nr. 2 BauNVO

Teilfläche	IFSP in dB(A)/m <sup>2</sup> tags	IFSP in dB(A)/m <sup>2</sup> nachts
GI1	69	54
GI2	69	54
GI3	69	54
GI4	69	54
GI5	60	45
GI6	69	54

Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach dem Berechnungsverfahren der DIN 18005, Teil 1 (07/2002), unter Berücksichtigung folgender Vorgaben:

- Höhe der IFSP-Flächen (Qualität) 0 m über Boden
- Höhe der Immissionsorte 5,6 m über Boden
- Berücksichtigung des nördlichen Bahndammes der Strecke Hamm - Hannover mit einer Höhe von 5,6 m
- Berücksichtigung des westlichen Lärmschutzwalls mit den festgesetzten Höhen (s. TF B.5.1)
- Keine Berücksichtigung weiterer Abschirmungen oder Reflexionen

Sind einem Betrieb oder einer Anlage mehrere Teilflächen zuzurechnen, ist durch den Betrieb oder die Anlage das sich aus den Teilflächen ergebende Gesamtimmisionskontingent einzuschätzen.

Als Ausnahme nach § 3(11) BauGB dürfen Betriebe und Anlagen im Industriegebiet GI über die Immissionskontingente hinausgehende Geräuschimmissionen verursachen, sofern nachgewiesen wird, dass die vorgegebenen Immissionswerte gemäß TA Lärm in den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastungen eingehalten werden.

#### 1.2 Im Industriegebiet GI sind gemäß § 1(6), (8), (9) BauNVO unzulässig:

- a) Vergnügungsstätten
- b) Einzelhandel, ausgenommen als i.d.R. d. § 9 BauNVO unzulässig:
- Großhandel
  - betriebsbezogener Einzelhandel untergeordneter Größe. Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben sind allgemein zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgelände stammt oder in Zusammenarbeit mit den hier hergestellten Waren steht und die Verkaufsfäche dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist. Im Industriegebiet GI wird für den betriebsbezogenen Einzelhandel eine Verkaufsfäche von insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup> zugelassen.
- c) Werbeanlagen sind nur auf den Hauptgebäuden innerhalb der Teilfläche GI zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind im gesamten Industriegebiet unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Grundrandszahl GRZ, Höchstmaß (§ 9 BauNVO), hier 0,8
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):  
 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN, siehe Plankarte
- Als oberer Abschluss (s. max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: die Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).
- Werbeanlagen gemäß TF B.1.2c sind nur bis zu einer Höhe von 119,2 m i.H. zulässig. Als oberer Abschluss gilt die Oberkante der Werbeanlage.
- Als Ausnahme nach § 3(11) BauGB kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Dachaufbauten für technische Bauteile, wie Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch sonstige betriebsbedingte Anlagen zugelassen werden. Die Auswirkungen auf Umweltschutz und Landschaftsbild sind durch Änderung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. zu reduzieren.

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

- 3.1 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenze umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Industriegebiet GI mit Pflanzenbindungen bzw. Eingrünungsmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 23 BauGB:  
 Nebenränder, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß § 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(3) BauNVO in den durch Punktschutz gekennzeichneten Pflanzenstreifen gemäß § 9(1) Nr. 23 BauGB unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen. Dabei im Pflanzenstreifen angeordnete Anpflanzungen sind gleicher Art und gleicher Umfang an anderer Stelle auf dem betroffenen Grundstück zu realisieren, entsprechende Anpflanzung der zu erhaltenen Gehölze sind an anderer Stelle auf dem betroffenen Grundstück nach TF B.6.2b zu ersetzen. Einfriedungen sind entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze nur grundstücksspezifisch, d.h. westlich der Flächen mit Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsbindungen, zulässig.

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 Straßenverkehrsfläche
- 4.3 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: privater Wirtschaftsweg
- Als Ausnahme nach § 3(11) BauGB darf die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „privater Wirtschaftsweg“ nicht des Wendeplatzes innerhalb der Flächen zur Rückhaltung Versickerung von Niederschlagswasser in anderer Lage, als in der Plankarte eingetragen, angeplant werden.
- 4.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

#### 5. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 3(11) Nr. 24 BauGB), hier:

- 5.1 Lärmschutzwall
- a) Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Bereichszeichnung I ist ein Lärmschutzwall mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 6,80 m zu errichten. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Bereichszeichnung II ist ein Lärmschutzwall mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 5,00 m zu errichten. Die Übergang zu dem Lärmschutzwall innerhalb der Fläche ist fließend zu gestalten. Bezugsgröße für die Kronenhöhe der Lärmschutzwälle ist die Ausdehnung des Betriebsgeländes (siehe Einträge in der Plankarte, vgl. Gutachten Ing. Büro Beckenbauer 02/2006).
- b) Als Ausnahme nach § 3(11) BauGB kann der Lärmschutzwall in Teilbereichen alternativ auch durch einen Lärmschutzwand oder eine Wall-/Wandkombination (z.B. 4,00 m LS-Wall zzgl. 2,80 m LS-Wand) ausgeführt werden, wenn die erforderliche Immissionschutz nachweislich ebenso gewährleistet werden kann.
- c) Weitere Ausnahmen von den Festsetzungen können nach § 3(11) BauGB zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere bzw. andere Schutzmaßnahmen ausreichen.

#### 6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Anpflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB
- a) Anpflanzung im Norden: Anpflanzung und fachgerechte Pflege einer Gehölzreihe mit Gehölzgruppen und geleiteter Sukzession
- b) Anpflanzung im Osten: Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortstypischer Gehölze als geschlossene, mindestens 15-12-reihige, nicht geschichtete Baum- und Strauchreihe
- c) Anpflanzung im Südosten: Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortstypischer Gehölze als geschlossene, mindestens 3-reihige, nicht geschichtete Strauchreihe
- d) Bepflanzung des Lärmschutzwalls: Der Lärmschutzwall ist mit standortstypischen Laubgehölzen in einer Dichte von 1 Pflanze pro 3,0 m<sup>2</sup> zu begrünen.
- Artwahl und Pflanzenschemata siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Lotemann, 07/2006
- 6.2 Erhalt gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB
- a) Erhalt der Bäume und Sträucher sowie Strauchreihen zur Gütersloher Straße, L 568 (vgl. DIN 19290):
- Abgänge im Zuge des Straßenbaus sowie natürliche Abgänge sind durch standortstypische Bäume und Sträucher zu ersetzen. Stämmen für Ersatzbäume mind. 20 cm in 1,20 m Höhe, Anforderungen an Ersatzstrauchpflanzungen: Höhe mind. 1,20 m über Oberkante Fahrbahn der Landesstraße L 568, mittlerer Pflanzabstand 1,5 m.
- b) Erhalt der Abpflanzung (vgl. DIN 19290):
- Erhalt des Eichenbestandes
  - Erhalt der Feldgehölze
  - Erhalt des Nadelholzbestandes
  - Erhalt der Birkenreihe
- Natürliche Abgänge sind für Baumarten gleich, im Übrigen durch standortstypische Bäume und Sträucher zu ersetzen. Stämmen für Ersatzbäume mind. 20 cm in 1,20 m Höhe
- c) Erhalt von Einzelbäumen (vgl. DIN-Norm 19290): natürliche Abgänge sind artgleich zu ersetzen. Stämmen für Ersatzbäume mind. 20 cm in 1,20 m Höhe (vgl. Plankarte).
- d) Erhalt von Einzelbäumen (vgl. DIN-Norm 19290): Die entlang der privaten Erschließungsstraße (Parlaticks-Nr. 106, 107, 110, 523) vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Natürliche Abgänge sind artgleich zu ersetzen, Stämmen für Ersatzbäume mind. 20 cm in 1,20 m Höhe (vgl. Plankarte).

#### 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 7.1 Stiefkieser sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizubalten.
- 7.2 Ver- und Entsorgungslinien (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier: Strom-Versorgungsleitung RWE
- Schutz esserkanal
  - Trinkwasserleitung
- Der genaue Verlauf der Leitungen und Kanäle ist in der Ottkarte zu überprüfen.
- 7.3 Flächen für die Abfallentsorgung sowie Abfallbeseitigung gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB, hier:
- Flächen zur Rückhaltung Versickerung von Niederschlagswasser
  - Pumpstation

#### 7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB, hier:

Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Außerdem dürfen keine sonstigen Einrichtungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Leitungen oder des Zubehörs gefährden. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind den in der Ottkarte vorgedruckten Leitungsverläufen anzupassen. Der Verlauf der Versorgungsleitung bestimmt die Mittellinie der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, ihre Breite ist der Plankarte zu entnehmen.

Die innerhalb der gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungsflächen gelegenen, mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind einzupflanzen, die Schottung von Wäldern sowie die Anpflanzung von Bäumen ist nicht zulässig. Ausgenommen sind die Flächen des Lärmschutzwalls im Westen, Baumalleebäumen, Bodenreife und Anpflanzungen sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

7.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1) BauGB

In dem Geltungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung, im Bereich der Geltungsbereiche II - V festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (s. TF C.2).

#### 7.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen

- 7.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs I des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- 7.8 Maßangaben in Meter

### E. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9(6) BauGB

- Landschaftsschutzgebiet**  
 Aufhebungsverfahren und deren Durchführung
- Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Sudheide, Zonen III**
- Teile des Bebauungsgebietes liegen in der Zone II bzw. III des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Sudheide der Stadt Gütersloh. Die für diesen Bereich erlassene ordnungsbehördliche Verordnung vom 24.02.1982 ist zu beachten (siehe Auszug aus der Wasserschutzgebietverordnung „Güterloh - Sudheide - Rheda“)

### F. Sonstige Hinweise

1. Genehmigungsstellen in der Nachbarschaft: Im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu klärtigen baulichen Anlagen ist jeweils der Nachweis der Verträglichkeit im Hinblick auf nachbarschaftliche Genehmigungsstellen zu erbringen.
2. Bodenmerkmal: Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenkunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, Bodenerfahrungen, Knochen etc.) entdeckt werden, ist gemäß § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsläute 3 Werktage in unveränderlichem Zustand zu erhalten. Beginn und Umfang von Baumaßnahmen sind dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - 4 Wochen vor schriftlich mitzuteilen.
3. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 0524/188-2740), sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunderkundungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund gemacht werden.
4. Kampfmittel: Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungszentrums der Bezirksregierung Arnsberg hat eine Kampfmittelbestandsaufnahme und mittlere Bombenlasten (Schützenlöcher, Laufgräben) im Plangebiet ergeben. Im Zuge der weiteren Planung und Realisierung sind dem gemäß Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:
- Systematische Oberflächensondektion im Bereich der Schützenlöcher und Laufgräben
  - Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Im Bereich der mittleren Bombenlasten
- Bei Ram- oder Bohrarbeiten mit sicherem Geröll sind vorab Sonderbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.
- Im übrigen Bereich:
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV-KpMBechtV) - Baugrubengriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.
- Bevor der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit der Überprüfung der Kampfmittelbestände beginnt kann sind diesem die Versorgungspläne sämtlicher Leitungsanlagen, Betreiber, evtl. vorhandene Bodengutachten bzw. genetische historische Recherchen sowie die notwendigen Befreiungsbefehle für die betroffenen Flächen vorzulegen.
- Ist die Abstimmung der weiteren Maßnahmen im Zusammenhang mit der betroffenen Flächen frühzeitig der Kampfmittelbeseitigung der Bezirksregierung Arnsberg zu melden (per Fax für den Bereich der Bezirksregierung Detmold: 05231/71211).

### Abgestimmte

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdabsatz auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Die Stellungnahme der Kampfmittelbeseitigung wird der Begründung im Antrag beigelegt.

5. Gewässer: Im Plangebiet bestehen mehrere oberirdische Gewässer (Entwässerungsgräben im Osten (Gewässer II, Ordnung), Muldenversickerung im Westen des Plangebietes etc.). Maßnahmen an Gewässern, die über die normale Gewässerunterhaltung hinausgehen (z.B. Verlegung), unterliegen einer zusätzlichen Genehmigungspflicht nach § 31 WHG (Planfestsetzung oder Plangenehmigung) außerhalb des Planeneingriffesverfahrens nach BauNRG. Die Benutzung von Gewässern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 7 WHG).

Das im Osten des Plangebietes verlaufende Gewässer II, Ordnung ist zu erhalten. Sofern bei der Klärung genehmiger Entwicklung eine Änderung des Gewässers erforderlich wird, ist im Sinne der Aufrechterhaltung seiner Funktionalität eine Verlegung an den Plangebietesrand einer wirksamen Verengung vorzuziehen. Die Einleitung des im Plangebiet verlaufenden Regenwassers in einen Vorflut stellt eine Gewässerbenutzung dar, die einer Erlaubnis gemäß § 7 WHG bedarf. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Oberflächenwassers aus einer im Plangebiet errichteten Regenwasserkanalisation in den Vorflut kann für den Fall in Aussicht genommen werden, dass die Vorflut gesichert ist. Sollte nach dem hydraulischen Nachweis die Vorflut nicht ausreichen, so sind Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung vorzunehmen oder ersatzweise die Pflicht zum Gewässeranbau nach § 89 LWG zu erfüllen. Über die erforderlichen abflussbegrenzenden Maßnahmen ist ein Entwurf aufzustellen und ein Planfestsetzungs- bzw. Genehmigungsverfahren nach § 31 WHG zu beantragen.

### 6. Fernmeldeanlagen: Baumaßnahmen oder Baumrodungen im Bereich von Fernmeldeanlagen sollen mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG T-Com - PTI Bielefeld - Herforder Straße 14, 33602 Bielefeld angezeigt werden.

### 7. Gasentleerung: Im Bereich der nachrichtlich übernommenen Gasentleerung ist bei Klärarbeiten, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden können, das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Gasentleerungen“ der Ruhigas AG, Postfach 102865, 45028 Essen, zu beachten.

### Vor Baumaßnahmen in Leitungsröhren - auch außerhalb der Schutzstreifen - ist die Ruhigas AG zu benachrichtigen.

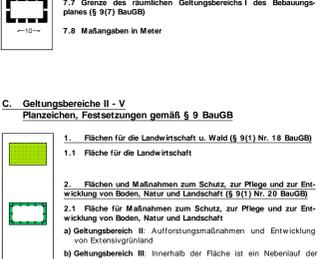
Ein Streifen von 2 m Breite beidseitig der Leitung muss stockfrei bleiben. Kronenschluss ist zulässig.

### 9. Grundwasser: Eine Beeinträchtigung des zu erhaltenden Baumbestandes durch Grundwasserabsenkung ist zu vermeiden.

### 9. Werbeanlagen: Längs der Bundes- und Landesstraße (B 64/L 568) unterliegen dem § 9 StrStb bzw. dem § 28 StrVVG. Sie sind bis zu einem Abstand von 40 m bzw. 20 m vom Fahrbahnrand dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Zustimmung bzw. zur Genehmigung vorzulegen.

### Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“, Erweiterung und 2. Änderung, übertragen im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“, Erweiterung und 2. Änderung, als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 308 wieder aufleben und erneut Gültigkeit erlangen.

### STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, OT RHEDA: BEBAUUNGSPLAN NR. 308 - ERWEITERUNG UND 2. ÄNDERUNG „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“



Maßstab: 1:1000  
 Stand: 01.01.2005

### D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude
- geplante Gebäude (unverbindlich)
- vorhandene Bäume an privater Straße (nicht eingemessen)
- vorhandene Entwässerungsgräben (Gewässer II, Ordnung, nicht eingemessen)
- vorgeschlagener Wanderweg

### 3. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

#### 3.1 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche II - V des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

1. Flächen für die Landwirtschaft u. Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)
- 1.1 Fläche für die Landwirtschaft
2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
- 2.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, übergreifend innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft
- Innerhalb des Geltungsbereichs V ist eine zusammenhängende Fläche von 7.000 m<sup>2</sup> als Extensivgrünland zu entwickeln und mit 70 Eichen jeweils als Hochstamm, mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu bepflanzen.

### 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Industriegebiet GI mit Pflanzenbindungen bzw. Eingrünungsmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 23 BauGB

- 3.3 Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
- 3.4 Straßenverkehrsfläche
- 3.5 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: privater Wirtschaftsweg

### 3.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

- 3.7 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenze umgrenzter Bereich
- 3.8 nicht überbaubare Grundstücksfläche

### 3.9 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 3(11) Nr. 24 BauGB), hier:

- 3.10 Lärmschutzwall
- 3.11 Anpflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB

### 3.12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

- 3.13 Grundrandszahl GRZ, Höchstmaß (§ 9 BauNVO), hier 0,8
- 3.14 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):  
 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN, siehe Plankarte

### 3.15 Werbeanlagen sind nur auf den Hauptgebäuden innerhalb der Teilfläche GI zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind im gesamten Industriegebiet unzulässig.

### 3.16 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB, hier:

- 3.17 Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger
- 3.18 Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Außerdem dürfen keine sonstigen Einrichtungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Leitungen oder des Zubehörs gefährden. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind den in der Ottkarte vorgedruckten Leitungsverläufen anzupassen. Der Verlauf der Versorgungsleitung bestimmt die Mittellinie der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, ihre Breite ist der Plankarte zu entnehmen.

### 3.19 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1) BauGB

In dem Geltungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. 308, Erweiterung und 2. Änderung, im Bereich der Geltungsbereiche II - V festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (s. TF C.2).

### 3.20 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen

- 3.21 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs I des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- 3.22 Maßangaben in Meter

### 3.23 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9(6) BauGB

- 3.24 Landschaftsschutzgebiet
- 3.25 Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Sudheide, Zonen III

### 3.26 Sonstige Hinweise

- 3.27 Genehmigungsstellen in der Nachbarschaft
- 3.28 Bodenmerkmal
- 3.29 Altlasten
- 3.30 Kampfmittel

### 3.31 Abgestimmte

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdabsatz auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Die Stellungnahme der Kampfmittelbeseitigung wird der Begründung im Antrag beigelegt.

### 3.32 Gewässer

Im Plangebiet bestehen mehrere oberirdische Gewässer (Entwässerungsgräben im Osten (Gewässer II, Ordnung), Muldenversickerung im Westen des Plangebietes etc.). Maßnahmen an Gewässern, die über die normale Gewässerunterhaltung hinausgehen (z.B. Verlegung), unterliegen einer zusätzlichen Genehmigungspflicht nach § 31 WHG (Planfestsetzung oder Planenehmigung) außerhalb des Planeneingriffesverfahrens nach BauNRG. Die Benutzung von Gewässern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 7 WHG).

Das im Osten des Plangebietes verlaufende Gewässer II, Ordnung ist zu erhalten. Sofern bei der Klärung genehmiger Entwicklung eine Änderung des Gewässers erforderlich wird, ist im Sinne der Aufrechterhaltung seiner Funktionalität eine Verlegung an den Plangebietesrand einer wirksamen Verengung vorzuziehen. Die Einleitung des im Plangebiet verlaufenden Regenwassers in einen Vorflut stellt eine Gewässerbenutzung dar, die einer Erlaubnis gemäß § 7 WHG bedarf. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Oberflächenwassers aus einer im Plangebiet errichteten Regenwasserkanalisation in den Vorflut kann für den Fall in Aussicht genommen werden, dass die Vorflut gesichert ist. Sollte nach dem hydraulischen Nachweis die Vorflut nicht ausreichen, so sind Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung vorzunehmen oder ersatzweise die Pflicht zum Gewässeranbau nach § 89 LWG zu erfüllen. Über die erforderlichen abflussbegrenzenden Maßnahmen ist ein Entwurf aufzustellen und ein Planfestsetzungs- bzw. Genehmigungsverfahren nach § 31 WHG zu beantragen.

### 3.33 Fernmeldeanlagen: Baumaßnahmen oder Baumrodungen im Bereich von Fernmeldeanlagen sollen mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG T-Com - PTI Bielefeld - Herforder Straße 14, 33602 Bielefeld angezeigt werden.

### 3.34 Gasentleerung: Im Bereich der nachrichtlich übernommenen Gasentleerung ist bei Klärarbeiten, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden können, das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Gasentleerungen“ der Ruhigas AG, Postfach 102865, 45028 Essen, zu beachten.

### 3.35 Vor Baumaßnahmen in Leitungsröhren - auch außerhalb der Schutzstreifen - ist die Ruhigas AG zu benachrichtigen.

Ein Streifen von 2 m Breite beidseitig der Leitung muss stockfrei bleiben. Kronenschluss ist zulässig.

### 3.36 Grundwasser: Eine Beeinträchtigung des zu erhaltenden Baumbestandes durch Grundwasserabsenkung ist zu vermeiden.

### 3.37 Werbeanlagen: Längs der Bundes- und Landesstraße (B 64/L 568) unterliegen dem § 9 StrStb bzw. dem § 28 StrVVG. Sie sind bis zu einem Abstand von 40 m bzw. 20 m vom Fahrbahnrand dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Zustimmung bzw. zur Genehmigung vorzulegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“, Erweiterung und 2. Änderung, übertragen im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße